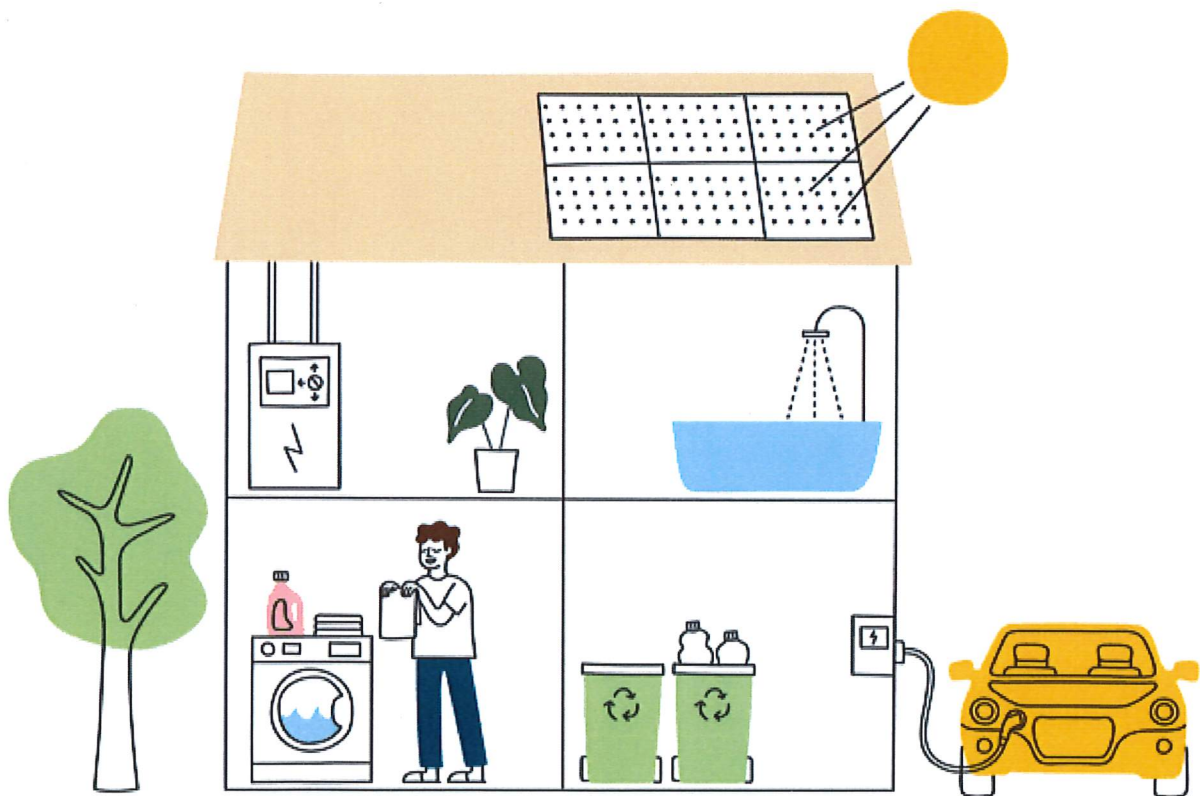


# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Göteborgshus nr 53  
Org nr: 716408–6758





---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorerernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus nr 53 får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel. Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 250 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 389 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 390 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 13:17 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 153 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1983–1985. Under 2001–2002 kompletteras med 4 lägenheter, totalt 157 lägenheter. Fastighetens adress är Linnégatan 47–55 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
26	40	71	20	157

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
12	70

Total tomtarea	5 059 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	1 633 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	12 056 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	453 600 tkr
Föregående års taxeringsvärde	453 600 tkr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m2	Löptid
Kjell & Co elektronik AB	172	2026-12-31
Resub AB (Subway)	73	2025-10-31
Dejrachasri AB (Oh My Coffee)	119	2025-02-28
Johan Högtidskläder AB (dam)	90	2025-12-31
Lilla Tokyo I Göteborg AB	60	2024-09-30
Glow Salong AB	82	2025-11-31
Johans Högtidskläder AB (herr)	115	2025-06-30
Audionoma AB (Linné Hörsel)	59	2024-04-30
Anders Johansson (Meddo Drop In Solarium)	84	2026-01-01
PT Brights Nails 2 AB	111	2026-10-31
Sandgren Electronics AB (Phone Hero)	60	2026-11-30
Notello Rolls AB	184	2025-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 25,4 % av föreningens nettoomsättning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 688 tkr och planerat underhåll för 1 305 tkr.

**Underhållsplan:** Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov år 2023-2052 på 2 542 tkr (inkl. moms) per år för de aktuella åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 133 tkr.

### Föreningen har utfört nedanstående större underhåll.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Exempel på underhållsarbeten som utförts under verksamhetsåret:

- Renovering av takterrass i lgh 113 på Linnégatan 53.
- Installation av påfyllningsventiler med tillhörande pump till fem ventilationsaggregat.
- Nyläggning av marksten förträdgård mot Linnégatan.
- Installation av laddboxar till samtliga bilplatser i garage. (63st)
- Konvertering av belysning i garage till LED med närvarostyrning
- Byte av avloppsrör i undertak i butikslokal (Linnégatan 47) samt avloppsrör i bakomliggande förrådsutrymme
- Linjemarkering garageplatser.
- Byte porttelefonsystem

Utöver detta:

- Inspektion av avloppsledning inför kommande underhåll
- Inspektion av tätskikt på gård inför kommande underhåll



## Kommande arbeten

Planerat underhåll 2023-2024 enligt föreningens Underhållsplan

Byte av tvättmaskiner	40 000 kr
Löpande underhåll hissar	23 750 kr
Löpande underhåll ventilation	17 500 kr
Byte av resterande armaturer i trapphus och korridorer	193 750 kr
Vatten/Avloppssystem	7 452 500 kr
<hr/>	
Totalt:	7 727 500 kr

Bland de större åtgärderna under de närmsta åren kan nämnas:

- 2023-2024 Byte av avloppsrör på resterande liggande delar plan 1 & 2
- 2023-2025 Renlinig av alla avloppsstammar och förgreningar plan 3 och uppåt

Utförlig beskrivning av räkenskapsårets planerade/utförda underhåll finns i Underhållsplanen för 2023–2052.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga väsentliga avtal:

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Optimal Service AB
Fastighetsskötsel	Optimal Service AB
Lokalvård	Optimal Service AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Elförsörjning/Elproduktion	Göteborg Energi Din El AB
Vatten	Göteborgs Stad
Avfallshantering	Remondis Sweden AB, Göteborgs Stad (hushållsavfall)
Kabel TV, bredband, fast telefoni	Tele2 Sverige AB
Lås- och nyckelsystem	Monitor Larm & Bevakning AB
Entréväxter	Luwasa AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB

## Styrelsen har ordet

En fullt bemannad styrelse har sedan förra stämman arbetat fokuserat på att minska föreningens kostnader, se över leverantörsavtal samt säkerställa planerade intäkter. Vi har under året haft en ny lägenhetsöverlåtare, Rebecka Graf som har säkerställt att alla nya medlemmar blir väl mottagna samt får ta del av föreningens trivselregler samt information om hur våra gemensamma utrymmen fungerar. Både Rebecka och vår fastighetsförvaltare Optimal finns tillgängliga för frågor och vägledning vill tillträde.

Renoveringen av expeditionen och möteslokalen blev klar under sommaren och vi har fått många uppskattande kommentarer från er medlemmar samt att det nu har blivit en bättre arbetsplats för Optimal, styrelsen och medlemmar som besöker expeditionen i olika ärenden.

Ett nytt modernare system för porttelefoner installerades i december 2022 vilket möjliggör att använda mobil eller fast telefoni i stället för de separata enheter som tidigare satt vid lägenhetsdörren. Detta blev tydligare och enklare både för de som ringer på och de som ska öppna eller avvisa vid porten.

Omläggning av marksten på förträdgårdarna mot Linnégatan utfördes under december-januari i etapper för att störa boende och affärsverksamheter så lite som möjligt. Tyvärr blev det flera förseningar i projektet pga kyla och snö samt något optimistisk planering av entreprenören. Syftet var att återställa underlaget så att marken blir i jämnare i höjd mot vår fastighet vilket är en utmaning då Linnégatan sjunker något varje år. Det blev inte möjligt att höja så mycket som ni medlemmar hade önskat då det kräver en större omläggning som inkluderar trappor och murar vilket hade blivit en väsentligt större kostnad för föreningen.

I november genomfördes ett öppet hus med information om eventuell installation av laddboxar för bilar i garaget. Det blev välbesökt med många bra frågor och diskussioner. Detta ledde till att stämman röstade ja till styrelsens proposition vid årsmötet den 1 december och föreningen hade då möjlighet att söka och få bidrag från Naturvårdsstyrelsen på 50% av kostnaderna. Installationen genomfördes i januari/februari och togs i drift under våren.

Mot slutet av 2022 överläts avtalet för Gött & Borg till Notello Rolls AB och i överenskommelsen ingick reglering av utestående hyror. Renoveringen av lokalen till Notellos koncept har tagit tid men man har trots detta varit en stabil hyresgäst och vi ser fram emot deras öppnande i september 2023.

Under maj månad undersökte vi statusen på gårdsbjälklaget och dess tätskikt, samt vissa betongytor i garaget. Detta för att få en säkrare bild av vilka underhållsåtgärder som behöver vidtas i framtiden. Resultatet visade att gårdsbjälklaget är i bättre skick än befarat, varför vi har planerat om i underhållsplanen och gör några mindre reparationer under kommande år och skjuter fram planerna för det större gårdsprojektet tills vidare. Däremot är betongytorna i garaget i behov av underhållsåtgärder. Utredning av detta görs under nästkommande verksamhetsår och åtgärder läggs in i underhållsplanen.

Den beslutade avgiftshöjningen på 3% trädde i kraft den 1 oktober 2022 och balanserade de ökade räntekostnaderna från 0,73% 2021 till 2,42% 2022 efter omläggning av lån hösten 2022. I samband med omläggning gjordes även en amortering med 3,7Mkr. Då ränteläget har fortsatt att gå upp under året beslutade styrelsen vid budgetmöte i maj 2023 om ytterligare en avgiftshöjning på 20% behövde göras då tre större lån faller ut under 2023. Detta är den största höjningen av avgiften som gjorts sedan 90-talet och vår förening har historiskt sett haft låga avgifter som legat under genomsnittsnivån i Göteborg. Men i takt med att fastigheten har åldrats har det blivit dags för större underhåll och reparationer varför föreningens kostnader har ökat vilket även påverkar avgiften. Med anledning av den stora förändringen genomfördes ett informationsmöte den 20 juni för att ge extra information till de medlemmar som efterfrågat detta. Samma information finns efter det för alla medlemmar på portalen Mitt Riksbyggen.

Då vi är en stor förening med 157 lägenheter och fn 238 medlemmar, 12 hyreslokaler samt en stor fin gård att förvalta så kräver det ett engagemang från alla som har möjlighet. Vi välkomnar därför att ni som vill vara med i det givande arbetet i styrelsen och/eller arbetsgrupper tar kontakt och meddelar ert intresse!

Hälsningar

Styrelsen Brf Göteborgshus 53.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Christin Jarl	Ordförande	2023
Rebecka Graf	Sekreterare	2024
Anders Hemlin	Vice ordförande	2023
Björn Staf	Ledamot	2024
Peter Brauer	Ledamot	2024
Sophia Vikström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Schandorff	Suppleant	2023
Oscar Thorwid	Suppleant	2023
Susanne Ottosson	Suppleant	2023
Jenny Berg	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Per-Ola Maneschiöld	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marina Smyth Samsjö	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Rydgren	2023
Jan Levin	2023
Marianne Bisjö	2023
Pär Karlsson (sammankallande)	2023
Torbjörn Bäckman	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har som många andra påverkats av det stigande ränteläget och ökade räntekostnader vid omläggning av lån. Inga händelser i övrigt har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 240 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 238 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning Höjda avg, index hyror, elstöd	11 428	10 832	10 483	10 471	10 778
Resultat efter finansiella poster	1 001	2 333	1 091	-10 006	738
Årets resultat	1 001	2 333	1 091	-10 006	738
Resultat exklusive avskrivningar	2 390	3 650	2 379	-8 717	2 062
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-743	452	-516	-11 613	-834
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	229	234	212	212	212
Balansomslutning	95 571	98 626	97 003	98 883	101 305
Soliditet %	19	17	15	14	23
Likviditet % påverkas av kortfristig skuld	7	18	180	30	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	608	595	595	582	583
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	61	62	62	62	62
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	548	457	563	1 313	550
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	452	394	391	474	306
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	91	35	43	54	61
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	362	228	65	0	338
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 483	5 797	5 854	5 915	5 433

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 781 407	3 123 039	-1 249 126	2 332 571
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 332 571	-2 332 571
Reservering underhållsfond		3 132 950	-3 132 950	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 305 031	1 305 031	
Årets resultat				1 001 440
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 781 407</b>	<b>4 950 958</b>	<b>-744 474</b>	<b>1 001 440</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 083 444
Årets resultat	1 001 440
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 132 950
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 305 031
<b>Summa</b>	<b>256 965</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **256 965**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 427 643	10 831 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 914	78 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 638 557</b>	<b>10 909 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 496 080	-6 261 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 623	-654 366
Personalkostnader	Not 6	-190 120	-196 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 388 931	-1 317 633
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 507 754</b>	<b>-8 430 109</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 130 803</b>	<b>2 479 829</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	68 740	329 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 682	7 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 244 785	-484 373
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 129 364</b>	<b>-147 259</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 001 440</b>	<b>2 332 571</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 001 440</b>	<b>2 332 571</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	85 530 959	86 819 522
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 573 402	1 279 015
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	98 689	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 203 050</b>	<b>88 098 538</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	3 437 000	3 437 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 437 000</b>	<b>3 437 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 640 050</b>	<b>91 535 538</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		88 184	87 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	362 011	323 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>450 195</b>	<b>410 989</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 660 748	6 679 957
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 660 748</b>	<b>6 679 957</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 110 943</b>	<b>7 090 946</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>95 750 993</b>	<b>98 626 484</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	12 781 407	12 781 407	
Fond för yttre underhåll	4 950 958	3 123 039	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 732 365</b>	<b>15 904 446</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-744 474	-1 249 126	
Årets resultat	1 001 440	2 332 571	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>256 965</b>	<b>1 083 444</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 989 330</b>	<b>16 987 891</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 500 000	42 405 419
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 500 000</b>	<b>42 405 419</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	66 552 362	36 954 975
Leverantörsskulder		591 067	290 156
Skatteskulder		59 439	45 525
Övriga skulder	Not 17	593 838	469 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 464 956	1 473 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 261 663</b>	<b>39 233 175</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>95 750 993</b>	<b>98 626 484</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30
Installationer	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 335 826	7 174 884
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	2 747 136	2 604 048
Hyror, garage	547 521	475 970
Ej uthyrda lokaler	-21 350	-91 338
Ej uthyrda MC-platser och garage	-900	-5 700
Rabatter	-41 079	-174 294
Bränsleavgifter, bostäder	734 795	742 300
Sophämningsavgifter	10 080	10 080
Debiterad fastighetsskatt-	113 814	93 788
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 427 643</b>	<b>10 831 538</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter	1 920	1 920
Övernattningslägenhet	52 186	30 092
Pant- och överlåtelseavgift	40 413	46 392
Fakturerade kostnader	1 565	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-4
Erhållna statliga bidrag	109 523	0
Övriga rörelseintäkter	5 320	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>210 914</b>	<b>78 400</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-1 305 031	-863 262
Reparationer	-688 438	-389 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-464 065	-454 483
Försäkringspremier	-196 543	-186 910
Kabel- och digital-TV	-384 925	-181 755
Återbäring från Riksbyggen	2 400	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 967	-38 511
Serviceavtal	-76 004	-22 548
Obligatoriska besiktningar	-35 424	-11 001
Bevakningskostnader	0	-5 025
Övriga utgifter, köpta tjänster	-71 991	-113 585
Snö- och halkbekämpning	-108 966	-56 447
Drift och förbrukning, övrigt	0	-10 529
Förbrukningsinventarier	-30 686	-27 202
Vatten	-378 738	-393 752
Fastighetsel	-469 780	-581 816
Uppvärmning	-792 710	-752 905
Sophantering och återvinning	-449 411	-470 703
Förvaltningsarvode drift	-2 028 801	-1 704 402
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 496 080</b>	<b>-6 261 773</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fritidsmedel	-6 077	-7 965
Förvaltningsarvode administration	-223 326	-221 119
Lokalkostnader	-29 314	-20 663
IT-kostnader	-9 178	-11 903
Styrelsearvode	-22 136	-15 741
Arvode, yrkesrevisorer	-36 905	-28 996
Övriga förvaltningskostnader	-6 121	0
Kreditupplysningar	-4 301	-2 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 590	-31 661
Kontorsmateriel	0	-6 413
Telefon och porto	-9 897	-11 467
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-203 539
Medlems- och föreningsavgifter	-6 280	-6 120
Konsultarvoden	0	-3 019
Bankkostnader	-3 228	-2 180
Övriga externa kostnader	-38 270	-80 805
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-432 623</b>	<b>-654 366</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-112 065	-122 830
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 140	-18 720
Övriga kostnadsersättningar	-11 500	-13 085
Övriga personalkostnader	-5 324	0
Sociala kostnader	-41 091	-41 702
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-190 120</b>	<b>-196 337</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Avskrivning Laddstolpar	-13 158	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 956	-44 956
Avskrivning Installationer	-87 210	-29 070
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 388 931</b>	<b>-1 317 633</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	68 740	329 952
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>68 740</b>	<b>329 952</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 244 481	-484 373
Övriga räntekostnader	-304	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 244 785</b>	<b>-484 373</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	109 533 318	109 533 318
Mark	8 027 000	8 027 000
Markinventarier	42 488	42 488
Tillkommande utgifter	3 212 565	3 212 565
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>120 815 371</b>	<b>120 815 371</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-31 196 532	-29 952 925
Tillkommande utgifter	-2 756 829	-2 711 872
Markinventarier	-42 488	-42 488
	<b>-33 995 849</b>	<b>-32 707 285</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 956	-44 956
	<b>-1 288 563</b>	<b>-1 288 563</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 284 412</b>	<b>-33 995 849</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>85 530 959</b>	<b>86 819 522</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	77 093 179	78 336 786
Mark	8 027 000	8 027 000
Tillkommande utgifter	410 780	455 736
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	432 000 000	432 000 000
Lokaler	21 600 000	21 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>453 600 000</b>	<b>453 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>194 600 000</i>	<i>194 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>259 000 000</i>	<i>259 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	428 935	428 935
Installationer	1 692 013	383 928
	<b>2 120 948</b>	<b>812 863</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	1 308 085
Laddstolpar	394 755	0
	<b>394 755</b>	<b>1 308 085</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 515 703</b>	<b>2 120 948</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-428 935	-428 935
Installationer	-412 998	-383 928
	<b>-841 933</b>	<b>-812 863</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-87 210	-29 070
Laddstolpar	-13 158	0
	<b>-100 368</b>	<b>-29 070</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-442 093	-428 935
Installationer	-500 208	-412 998
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-942 301</b>	<b>-841 933</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 573 402</b>	<b>1 279 015</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	1 191 805	1 279 015
Laddstolpar	381 597	0
<b>Not 12 Pågående ny- till- och ombyggnad</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Laddstolpar	98 689	0
<b>Summa pågående ny- till- och ombyggnad</b>	<b>98 689</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
6 874 st. andelar i "Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg" å 500 kr	3 437 000	3 437 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>3 437 000</b>	<b>3 437 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 686	2 529
Förutbetalda försäkringspremier	119 321	111 313
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 436	58 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	97 506	95 053
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 356	49 035
Förutbetalda hyreskostnader	7 706	6 951
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>362 011</b>	<b>323 624</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel, SBAB samt Swedbank	2 017 734	1 954 138
Transaktionskonto	2 643 015	4 725 819
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 660 748</b>	<b>6 679 957</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	75 052 362	79 360 394
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-528 308	-687 756
Lån som förfaller nästa räkenskapsår	-66 024 054	-36 267 219
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 500 000</b>	<b>42 405 419</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,67%	2022-09-15	8 361 555,00	-8 340 365,00	21 190,00	0,00
NORDEA	0,67%	2022-10-17	15 705 664,00	-15 625 940,00	79 724,00	0,00
HANDELSBANKEN	3,59%	2022-10-30	12 200 000,00	-8 500 000,00	3 700 000,00	0,00
NORDEA	4,04%	2023-09-15	0,00	8 340 365,00	63 570,00	8 276 795,00
SEB	0,56%	2023-09-28	26 811 719,00	0,00	275 700,00	26 536 019,00
NORDEA	3,27%	2023-10-18	0,00	15 625 940,00	0,00	15 625 940,00
NORDEA	0,67%	2024-05-22	16 281 456,00	0,00	167 848,00	16 113 608,00
NORDEA	3,59%	2024-10-16	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>79 360 394,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 308 032,00</b>	<b>75 052 362,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas fyra lån om 66 552 362 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga de fyra lånen under nästa räkenskapsår.

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	117 624	117 624
Mottagna depositioner	332 601	217 601
Skuld för moms	143 614	133 920
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>593 838</b>	<b>469 144</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	187 189	54 731
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	174 745
Upplupna elkostnader	25 091	34 423
Upplupna vattenavgifter	33 109	33 876
Upplupna kostnader för renhållning	16 146	20 062
Upplupna revisionsarvoden	32 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 800	196 655
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 034 621	931 882
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 464 956</b>	<b>1 473 374</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	106 378 000	106 378 000

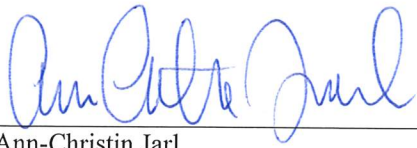
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

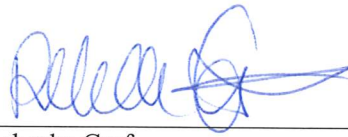
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 23/030  
Ort och datum



Ann-Christin Jarl



Rebecka Graf



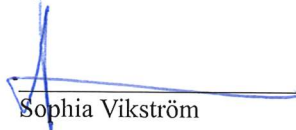
Anders Hemlin



Björn Staf



Peter Brauer



Sophia Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-08

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Per-Ola Maneschiöld  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Göteborgshus nr 53, org. nr 716408-6758

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Göteborgshus nr 53 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Göteborgshus nr 53 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2023-11-08

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Per-Ola Maneschiöld  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

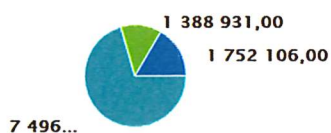
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

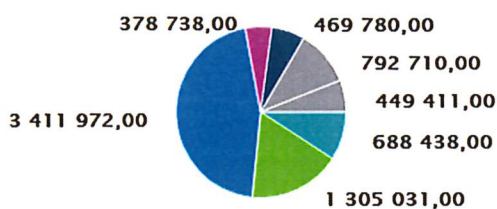
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	7 496 080	6 261 773
Övriga externa kostnader	432 623	654 366
Personalkostnader	190 120	196 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 388 931	1 317 633
Finansiella poster	1 129 364	147 259
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 637 117</b>	<b>8 577 368</b>



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader



- Reperationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- EI
- Uppvärmning
- Sophantering och återvinning





---

# Riksbyggen BRF Göteborgshus 53

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Göteborgshus 53 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860